

(公印省略)

中部相第26号  
令和8年3月4日

法務省  
名古屋法務局長 殿

総務省  
中部管区行政評価局長

換地処分があった土地の住所変更登記時に必要な情報の周知（あっせん）

当局では、総務省設置法（平成11年法律第91号）第4条第1項第14号の規定に基づき、行政機関等の業務に関する苦情申出について必要なあっせんを行っています。

この度、当局に対し、土地改良事業により換地処分された土地の登記について、所有者の住所を変更しようとしたところ、法務局から自治体等が発行する証明書の提出を求められたが、自治体等では当該土地に係る証明書の発行ができないとされており、変更登記の進められないとする行政相談がありました。

この行政相談について、貴局における住所等変更登記手続の周知状況や自治体における証明状況等を確認した結果、別紙のとおり対応が必要と考えられますので、御検討ください。

なお、これに対する対応措置（方針を含む。）について、令和8年3月13日までに御回答くださいますようお願いいたします。

担当：首席行政相談官  
電話：(052)972-7416

## 【別 紙】

### 1 申出要旨

A市内の自宅の土地は土地改良事業により換地されたものであるが、不動産登記簿の権利部の住所が同事業実施前の旧住所のままとなっており、住民票の現住所と異なっている。このため、権利部の所有者の住所を変更しようと名古屋法務局B支局に相談したところ、同支局からA市が発行する2つの住所が同一場所であることの証明書を提出するように言われた。

そこで、A市へ証明書の発行を依頼したが証明できないとされ、事業を実施した土地改良区にも依頼したが、こちらも証明できないとされた。同支局管内では、C市とD市は証明書を交付してくれるが、他の市町村では証明書を交付してもらえないようである。証明書を交付してもらえない現状では権利部の住所の変更登記ができず、当該土地を売買等することができないので、証明書の提出に代わる措置をとってほしい。

※ 本相談は、令和7年6月、A市担当の行政相談委員が受け付けた事案であり、委員が同市関係課に確認し、相談者へ「市での証明はできない」旨を説明したところ、相談者は「司法書士に相談してみる」として帰宅した。その後、当該委員が相談者の状況を確認しようと連絡したが、相談者からの回答はなかった。

名古屋法務局によると、相談者からの本件に係る登記申請はなく、登記相談の予約もなかったとのことであり、相談者は変更登記を行わなかったものとみられる。

### 2 当局の調査結果

別添のとおり

### 3 あっせん

不動産を売買等により所有権移転登記申請をする場合、登記記録の所有権登記名義人（所有者）は本人確認のため印鑑証明の住所と登記記録の権利部の所有者住所を一致させる必要がある。

土地区画整理事業や土地改良事業の換地処分により、地番の変更があった場合、事業施行者が行う登記は、登記記録の表題部に限り、権利部には及ばない。このため、市町村は、換地処分終了後、速やかに新旧住所証明書を地権者に交付している。しかしながら、時間の経過に伴い、これを紛失している者も少なくない中、新旧住所証明書を再発行しない市町村もある。

換地処分があった土地について住所変更登記申請する場合、権利部の所有者住所が換地処分により変更したことを証する新旧住所証明書を市町村に請求することになるが、当局で愛知県内の複数の自治体へ確認したところ、関係資料が保存されていないことなどにより、今となっては証明困難とする自治体がみられた。

このため、申請者は、改めて登記所に出向き、新旧住所証明書に代替できる資料を確認しながら登記手続を進めることになり、申請者に負担を強いることになる。

このような場合の必要な手続の案内について、名古屋法務局は、「転勤等で引っ越した方へ（住所の変更登記手続のご案内）」の説明をホームページに掲載することなどにより対応しているとしているが、換地処分による住所（地番）の変更は、引越という転居を伴う住所異動とは異なるため、この案内の中に、換地処分によるケースも含まれていると国民が認識するのは困難な状況となっている。

一方、令和8年4月1日から改正不動産登記法が施行され、所有者の住所等の変更登記が義務付けられるところ、施行日より前に住所等を変更した場合であっても、変更登記をしていない場合には義務化の対象となることから、変更登記の円滑な実施を促すためには、申請者の負担を軽減する環境整備が必要と考えられる。

特に換地処分があった土地については、事業完了後数十年経過しているところも多く、必要な資料を取得することが困難な状況も想定され、法務局ホームページで丁寧な案内等を行うことにより、国民に分かりやすく伝える必要があることから、名古屋法務局は、次の措置を講じる必要がある。

- ① 法務局ホームページ等において、換地処分にかかる住所（地番）変更登記手続に特化した説明を行うこと。
- ② その内容は、換地処分により住所（地番）変更したことを証明する資料を網羅的に掲げるなど、申請者が市町村の対応（新旧住所地が同一であることの証明）に応じて、最も負担の少ない選択を可能にするように配慮すること。
- ③ 本件と同様の相談は、名古屋法務局管内に限らず、全国的なものと考えられ、法務本省に、これら措置を全国的に展開するように働きかけること。

## 別添

### 【当局の調査結果】

#### 1 制度の概要

不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 37 条第 1 項では、「地目又は地積について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。」とされ、登記記録の表題部の変更登記は従前から義務化されている。一方、権利部については、同法第 64 条「登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。」とされているのみであり、これまで変更登記は義務化されていなかった。

しかし、国においては、社会問題となっている所有者不明土地等の発生を予防するため、民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 24 号）により、不動産登記法を改正し、土地所有者による適正な変更登記の実施を促進することとした。具体的には、令和 8 年 4 月 1 日施行の改正不動産登記法では、第 76 条の 5「所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から二年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければならない。」との規定が新設され、権利部についても住所等変更登記が義務付けとなった。また、同法第 164 条第 2 項に基づき、正当な理由なく期限内に変更登記の義務を怠ると 5 万円以下の過料が科せられることになる。

不動産の売買を行う場合、権利部の所有者の住所と印鑑証明の住所（住民票の住所と同じ）が一致することを証明しないと所有者本人とは認められず所有権移転登記を行うことはできない。このため、登記記録の登記名義人（所有者）は、権利部の所有者の住所を印鑑証明の住所と一致させるため、登記名義人の住所の変更登記をする必要がある。その際、所有者が複数回にわたって住所を変更している場合は、権利部に記載された所有者の住所から現在の住所までの変遷を証明する必要がある。

この登記名義人の住所変更等の登記申請に添付する資料は、不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）別表 23 において、「市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報」とされており、住所の変遷を証明するものとして、住民票の写しや戸籍の附票のほか、換地処分があった土地については、市町村が発行する「換地により登記名義人の旧住所が新住所へ変更された旨の証明書」（以下「新旧住所証明書」という。）の提出が求められる。

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に基づく土地区画整理事業又は土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に基づく土地改良事業による換地処分が行われた場合、土地の地番等が新たに割り振られるため、事業実施地区内に住所のあった者の住所は変更される。

この場合、事業施行者（土地区画整理組合、土地改良区等）は、それぞれ土地区画整理登記令（昭和 30 年政令第 221 号）第 2 条又は土地改良登記令（昭和 26 年政令第 146 号）第 4 条に基づき変更登記を申請することとされているが、その登記は表題登記（土地・建物の物理的な特徴（所在、地番、面積、構造など））に限られ、権利部の所有者の住所にまでは及ばない。このため、換地処分があった土地の所有者は、自ら権利部の住所変更登記を行う必要がある。

#### 2 愛知県内の土地区画整理事業及び土地改良事業の実施状況

##### (1) 土地区画整理事業の実施状況

土地区画整理事業は、道路や公園などの公共施設を整備し住環境の向上や防災性の確保を図るため、市町村や土地区画整理組合などが行う公共事業であり、土地所有者が少しずつ土地を出し合い（減歩）、換地により権利関係を調整した上で、区画を再配置するものである。

土地区画整理法による土地区画整理事業の実施状況については、国土交通省作成の「令和 6 年都市計画現況調査（令和 6 年 3 月 31 日現在）」によると、愛知県の件数が 899 件（全国合計 11,444 件

の7.9%)と全国で最も多く、2位の埼玉県(585件)に対し突出しており、それ以降は、兵庫県(550件)、北海道(532件)、神奈川県(496件)の順となっている。愛知県内の実施状況では、名古屋市が229件と最も多く、それ以降は、春日井市(51件)、岡崎市(43件)、豊田市(33件)、豊橋市(28件)の順となっている。

また、愛知県及び名古屋市作成の資料によると、愛知県内の工区別の換地処分公告件数は、1980年代以前に公告されたものが448工区(53.1%)あり、すでに事業完了から30年以上経過している事業が半数以上である。

表1 愛知県内の土地区画整理事業に伴う年代別換地処分公告件数(工区数)

年 代	工区数 (名古屋市以外)	工区数 (名古屋市)	合計
1940年代	0	1	1
1950年代	3	0	3
1960年代	27	25	52
1970年代	124	54	178
1980年代	136	78	214
1990年代	115	20	135
2000年代	112	25	137
2010年代	69	15	84
2020年代	33	7	40
合 計	619	225	844

(注) 愛知県作成資料(令和7年3月31日現在)及び名古屋市作成資料(令和7年4月1日現在)に基づき、当局で作成。

## (2) 土地改良事業の実施状況

土地改良事業は、農業生産の基盤を整備・改良するために、国や自治体、土地改良区などが行う公共事業であり、用水路や排水路、農道、区画整理などを実施し、農地の利用効率向上や作業の省力化、農業経営の安定化を図ることを目的とする。その際、農家の権利関係を調整しつつ、合理的な農地利用を実現するため、事業前後で農地の条件が均衡するよう、土地の位置や形状を再配分する「換地」が行われる。

農林水産省作成の「土地改良区一覧(令和7年3月31日現在)」<sup>(※)</sup>によると、愛知県の事業数は99件(全国合計4,118件の2.4%)と全国で17番目である。全国で最も事業数が多いのは、兵庫県(261件)であり、それ以降は、茨城県(178件)、千葉県(173件)、愛媛県(152件)、滋賀県(121件)となっている。

愛知県内の実施状況について、農林水産省作成の資料によると、津島市及び豊橋市が9地区と最も多く、次いで名古屋市(8地区)、稲沢市及び岡崎市(6地区)、弥富市及び豊田市(5地区)となっている。また、愛知県内の換地処分の状況について、愛知県作成の資料によると、土地改良事業を工区別にみると、1980年代以前に換地処分公告されたものが1,836工区(75.4%)であり、換地処分から30年以上経過している事業が多い状況となっている。

(※) 農林水産省ホームページ「土地改良区・土地改良事業団体連合会」([https://www.maff.go.jp/j/nousin/kikaku/dantaisidou\\_riyouchousei.html](https://www.maff.go.jp/j/nousin/kikaku/dantaisidou_riyouchousei.html))に掲載された資料

表2 愛知県内の土地改良事業に伴う年代別換地処分公告件数（工区数）

年 代	工区数
1950 年代	5
1960 年代	182
1970 年代	914
1980 年代	735
1990 年代	414
2000 年代	150
2010 年代	30
2020 年代	6
合 計	2,436

(注) 愛知県作成資料（令和7年4月1日現在）に基づき、当局で作成。

### 3 自治体における証明状況

当局で愛知県内の自治体のホームページを調べたところ、近年の土地区画整理事業等による換地処分があった土地については、自治体が独自に、換地処分に伴い各種住所等変更手続が必要である旨、地権者に案内し、この中で、不動産登記についても住所変更が必要であるとし、手続に必要な新旧住所証明書の発行も行っている。

愛知県内の10自治体に、過去に換地処分があった土地に係る新旧住所証明書の交付状況を調査したところ、次のとおり6自治体では証明できない地区があるとしている。また、その理由として、事業実施から長期間が経過しており、証明するために必要な確認資料が保存されていないためなどとしている。

なお、令和8年4月から住所等変更登記が義務化されることを認識していなかったため現時点で特段の対応は行っていないものの、仮に関係機関からそのような通知等があれば、今後、換地に伴い各種住所等変更手続が必要な住民に対し、不動産登記の住所等変更が義務化される旨の案内文を入れて周知することが可能であるとする自治体もみられた。

表3 愛知県内自治体における証明可否の状況

証明可否の状況	自治体数
全地区証明可能	4
一部地区証明不可	6

(注) 当局の調査結果による。

### 4 法務局における対応状況

全国の法務局では、登記手続に関する専門的な知識を持たない者に対し、登記手続案内の窓口を設置し、登記申請書の作成等に必要な情報の提供を行っており、換地処分があった土地の住所変更についても、必要な書類や手続の説明を同案内で対応している。なお、登記手続案内は、完全予約制となっており、利用を希望する場合には、事前に予約する必要がある。

名古屋法務局では、登記手続案内で換地処分があった土地に係る変更登記であることが分かった場合、市町村によっては、新旧住所証明書を無料で交付しており、また、同証明書により新旧住所のつながりが分かるのであれば、住民票等は不要となるため、まずは、この新旧住所証明書を提出するように案内するとしている。これは、登記名義人の住所変更等の登記申請に添付する情報は、不動産登記令別表23において、「市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報」とされていることから、まず、市町村長が発行する証明書を求めているものである。

しかし、こうした証明書がない場合は、同令別表23において「これに代わるべき情報」とされて

いることから、名古屋法務局では、登記原因や当該申請人が置かれている状況等によって提出可能な情報を検討する必要があり、一般的に、所有権登記名義人住所変更登記において、登記簿上の住所と現住所が繋がらない場合の登記実務の取扱いは、次の添付情報等の提出を求めることにより処理をしている。

- ① 現在取得可能な「住民票の写し」又は「戸籍の附票」
- ② 登記済証又は登記識別情報
- ③ 固定資産税納税通知書、不在住証明書

同局では、法務局ホームページ（全国共通 <https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/touki1.html>）における「転勤等で引っ越した方へ（住所の変更登記手続のご案内）」の中で、住所の変更登記手続を案内し、その手続に必要な添付資料として「住民票の写し」をあげ、また、複数回住所移転しているような場合は「戸籍の附票の写し」を例示している。換地処分によって住所（地番）が変更になった場合も、住所変更登記に該当し、必要な手続は同様であるとしているが、換地処分があった場合に特化した案内の記載はない。

なお、令和8年4月1日から、不動産の所有権登記名義人（所有者）は、住所・氏名（会社：商号・本店、法人：主たる事務所・名称を含む。）の変更日から2年以内に変更登記をすることが義務付けられるが、住所等変更登記の義務を履行するための簡便な方策として、登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で所有権登記名義人の住所等変更登記をすることができる仕組みが新設された（不動産登記法第76条の6）。これは、申請者が検索用情報の申出手続（令和7年4月21日より受付開始）をすることにより、その後は、法務局において、定期的に住民基本台帳ネットワークシステムに照会して、住所等の変更の事実を確認し、所有権登記名義人の了解を得た上で、職権により変更登記を行うサービスであり、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、義務違反に問われることはなくなる。この変更登記の登録免許税は、非課税とされている。法務局では、このサービスを「スマート変更登記」と呼称し、法務局ホームページ等で周知している。